

Reformierte Kirche

Kanton Zug

Kirche mit Zukunft

Vorlage Nr. 278

Baukredit für Innenrenovation Pfarrhaus Haldenstrasse 8, Baar



Visualisierung und Pläne: Hans Büchler Architekturbüro Cham, 18.3.1963



Kirchenareal Baar mit Kirche 1867 (Bildmitte), Kirchgemeindehaus 1984 (oben), Sigristenhaus 1838 (rechts) und Pfarrhaus 1963 (eingekreist)

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kirchenrat beantragt Ihnen einen Baukredit für die Innenrenovation des Pfarrhauses an der Haldenstrasse 8 in Baar.

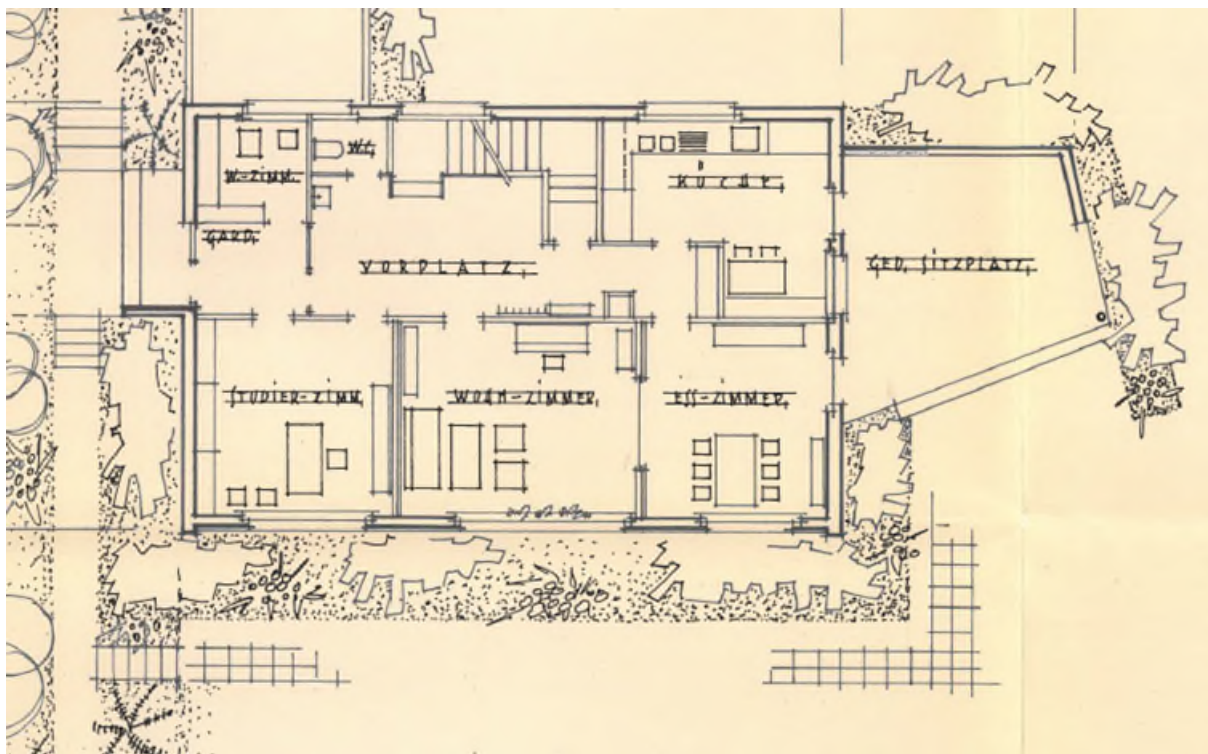
Ausgangslage

Das reformierte Pfarrhaus wurde 1963 durch den Architekten Hans Büchler aus Cham erbaut. Die Liegenschaft gehört mit der Kirche (Baujahr 1867), dem heutigen Sigristenhaus (Baujahr 1838) und dem im Jahr 1986 eingeweihten Kirchgemeindehaus zu einem denkmalpflegerisch geschützten Ensemble. Seit der Fertigstellung im Jahr 1965 wird das Pfarrhaus als Dienst- und Amtshaus genutzt.

Gemäss Art. 1 Dienst- und Amtswohnungsreglement unserer Kirchgemeinde können Pfarrpersonen ab dem 59. Altersjahr einen Alterssitz beziehen. Pfarrerin Vroni Stähli hat aufgrund dieses Artikels beim Kirchenrat Antrag gestellt, ihren Alterssitz per Anfang Oktober 2023 beziehen zu dürfen. Pfarrerin Stähli hat das Pfarrhaus 30 Jahre lang bewohnt. Während dieser dreissig Jahre wurde das Pfarrhaus keiner umfassenderen Innenrenovation unterzogen, weshalb jetzt die nachfolgend aufgeführten Renovationsarbeiten durchgeführt werden müssen. Nach Beendigung der Renovation wird Pfarrer Manuel Bieler das Pfarrhaus in der Haldenstrasse mit seiner Familie beziehen.

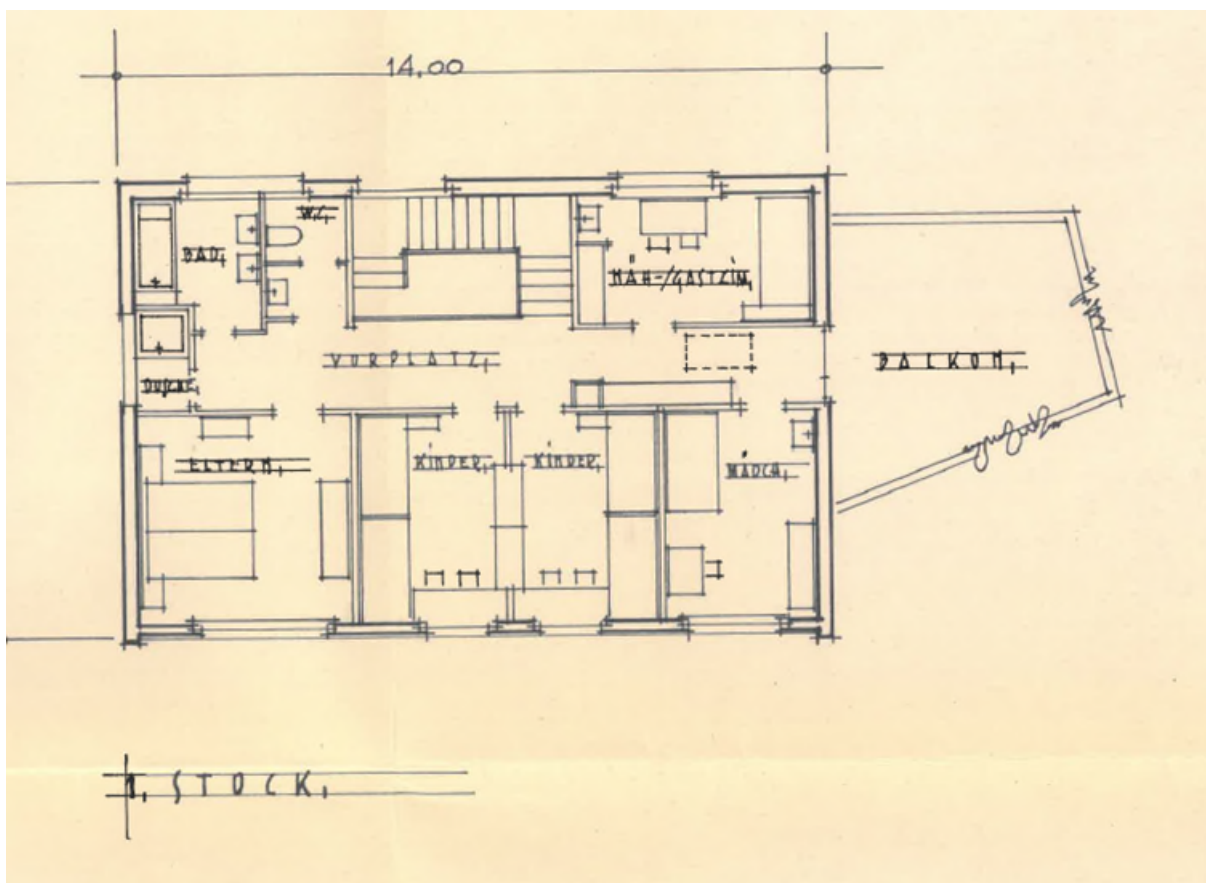
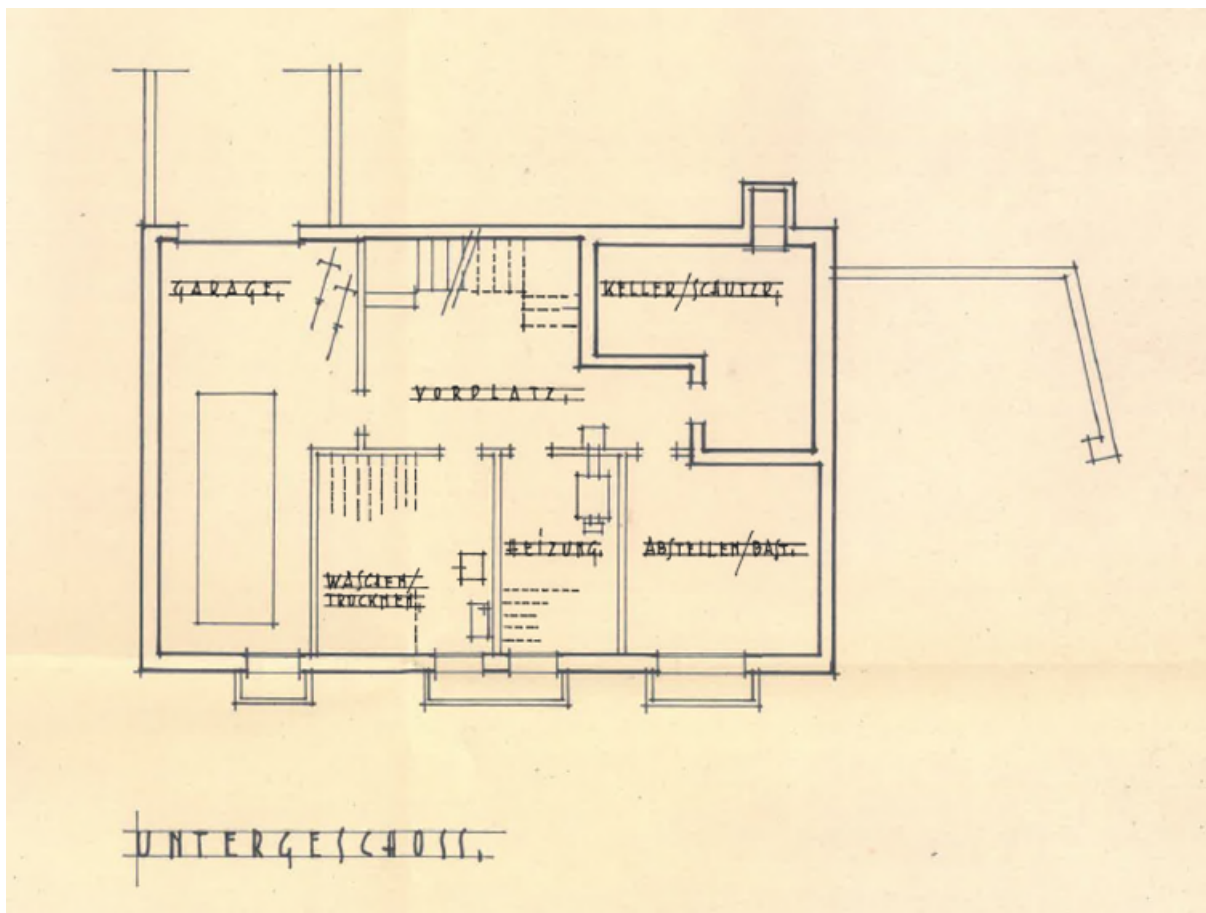
Architektur

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise erstellt und ist unterkellert. Das Gebäude umfasst Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Der Dachraum wird als Estrich genutzt und ist nicht ausgebaut. Im Untergeschoss befinden sich die Garage, die Haustechnik, Kellerräume und die Waschküche. Das Erdgeschoss umfasst, abgetrennt durch einen Windfang, das Entrée mit Garderobe, den Amtraum und einen kleinen Warteraum für Besucher/innen. Hinter dem Windfang erschliesst der Korridor die separate Küche, den Wohn- und Essbereich und ein Gäste-WC. Aus der Küche sowie aus dem Essbereich gelangt man auf einen gedeckten Sitzplatz und weiter hinaus in den grosszügigen Garten.



Erdgeschoss

Ein offenes, helles Treppenhaus schafft die Verbindung zum Obergeschoss. Dort befinden sich heute vier Zimmer, ein Bad, ein separates WC sowie ein separater Duschaum. Anlässlich einer früheren Zwischenrenovation wurden zwei kleinere Zimmer zu einem Raum zusammengeschlossen. Ostseitig ist über dem Gartensitzplatz ein Balkon vorhanden.



Warum eine Renovation?

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig ausgeführt werden, wurden in den vergangenen Jahren bei der Bausubstanz folgende Investitionen vorgenommen.

- 1990: Renovation Fassade und Dach sowie Teilrenovation Innen (Fassaden und Dach isoliert, Fenster ersetzt, Küche ersetzt, Nasszellen saniert)
Projektiert und ausgeführt durch Architekt Georg Lustenberger Baar
- 2000: Behindertengerechte Sanierung des Hauszugang, Einbau einer Rampe ab dem Kirchenplatz
- 2002: Einbau Laminat-Bodenbeläge Büro EG & Zimmer OG, Pinselrenovation
- 2012: Demontage Ölheizung, Anbindung an zentrale Pelletsfeuerung im Kirchgemeindehaus
- 2015: Reinigung und Neuanstrich Fassaden, Fenster und Holzwerk

Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Gebäude- und Investitionsjahren entsprechende Abnützungerscheinungen sind ersichtlich. Die Sanitäreinrichtungen bedürfen keiner Gesamterneuerung, sondern werden mit gezielten Eingriffen aufgewertet. Die Kücheneinrichtung entspricht allerdings nicht mehr den heutigen Anforderungen und wird komplett ersetzt. Die Starkstrominstallation müssen den heutigen Vorschriften entsprechend saniert werden.

Damit die Liegenschaft Pfarrer Bieler und seiner Familie wieder auf Jahre hinaus ein gutes und solides Zuhause bieten kann, sind gewisse Erneuerungen im Hausinnern notwendig, denn der Zahn der Zeit hat in den vergangenen drei Jahrzehnten seine Spuren hinterlassen. Mit dem personellen Wechsel ist die Gelegenheit nun da, die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchzuführen. Die Gebäudefassade sowie die Aussenflächen der Isolierglasfenster und das Holzwerk wurden im Jahr 2015 renoviert. Aufgrund des nach wie vor guten Zustandes sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Beschreibung der Innenrenovation mit Kostenvoranschlag

Bei der Renovation geht es um folgende Inhaltsschwerpunkte: Gebäudehülle, Innenräume und Umgebung.

1. Gebäudehülle

- Fenster, Lamellenstoren, Aussentüren in Bezug auf Funktion prüfen, Farbanstriche kontrollieren und wo nötig ausbessern

2. Innenräume

- Elektroinstallationen an geltende Vorschriften anpassen
- Sanitäreinrichtungen revidieren, Teilersatz von Apparaten
- Sanitärverteilung im Keller sowie Waschkücheneinrichtung kontrollieren und bei Bedarf anpassen
- Schreinerarbeiten, Kontrolle und Service an Fenstern, Innentüren, Wandschränken und übrigen Einbauten
- Die 33-jährige Kücheneinrichtung wird komplett erneuert
- Bodenbeläge, Auffrischung der Parkettbeläge, Neuverlegen von Bodenbelägen in einzelnen Räumen
- Innere Malerarbeiten, Erneuerung der Farbabstriche an Wand- und Deckenoberflächen, Zimmertüren, Schrankfronten und übriges Holzwerk.

3. Umgebung

- Instandstellung der Hartbeläge (Verbundsteine, Betonplatten) und Korrektur von Absenkungen
- Instandstellung der Grünflächen (Stauden und Büsche, Rabatten)
- Kontrolle und Reinigung der Kanalisationsanlage

Kosten

Die Renovationskosten wurden aufgrund von Richtofferten mit einer Genauigkeit von +/- 10%, inkl. MWST ermittelt. Für die einleitend beschriebenen Sanierungsarbeiten wird mit einem Investitionsbedarf von CHF 200'000 gerechnet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	Arten	Kostenvoranschlag	
Vorbereitung	Bestandesaufnahme Bausubstanz u. Gebäudetechnik, Planaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen	CHF	1'000
Elektroanlagen	Starkstrominstallationen	CHF	12'000
Sanitäranlagen	Sanitärinstallationen, Waschkücheneinrichtung	CHF	29'500
Rohbau	Service / Reparaturen Fenster, Jalousieläden, Aussentüren	CHF	6'000
Ausbau	Schreinerarbeiten Service, Reparaturen	CHF	9'500
	Gipserarbeiten (Küche)	CHF	3'000
	Bodenbeläge, Teilersatz, Reparaturen, Oberflächen renovieren	CHF	13'000
	Innere Oberflächenbehandlungen	CHF	41'000
	Innenausbau, Büromöbiliar, Wandschränke, Bücherregale	CHF	12'500
	Kücheneinrichtung	CHF	38'000
	Abdichtungen, elastische Kittfugen	CHF	3'000
	Baureinigung	CHF	3'500
Umgebung	Gartenanlagen, Gärtnerarbeiten, Kanalisation	CHF	6'000
Baunebenkosten	Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen	CHF	500
Reserven	Rückstellungen und Reserven für Unvorhergesehenes	CHF	21'500
Summe	Renovationskosten (Kostengenauigkeit +/- 10%, inkl. Mwst 7,7%)	CHF	200'000

Nach Genehmigung des Baukredites soll umgehend die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden. Es besteht das Ziel, die Renovationsarbeiten im Oktober 2023 in Angriff zu nehmen und bis Ende November 2023 abgeschlossen zu haben.

Anträge

Der Kirchenrat beantragt Ihnen:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Dem Baukredit für die Innenrenovation des Pfarrhauses Haldenstrasse 8 in Baar mit einem Gesamtkostenrahmen von CHF 200'000, inkl. MWST sei zuzustimmen.

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kanton Zug

Ursula Müller-Wild, Kirchenratspräsidentin

Daniel Hess, Kirchenrat